

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 16 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1987	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 1035

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ
ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ
ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)

Τροποποίηση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων και των συντελεστών δόμησης των οικοπέδων του εγεχεχριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στον Προσφυγικό συνοικισμό Χώρας Νάξου (Ν. Κυκλάδων).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα το άρθρο 9.

2. Τις διατάξεις του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 3,7 και 9 (παρ. 7 και 8).

3. Τις διατάξεις του Ν. 1032/1980 (ΦΕΚ 57/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 2,3 και 7.

4. Τις διατάξεις του Ν. 1558/1985 (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα το άρθρο 23 παρ. 1.

5. Την υπ' αριθ. 145/87 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

6. Την υπ' αριθ. 525/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

1) Εγκρίνεται η τροποποίηση των συντελεστών δόμησης του ρυμοτομικού σχεδίου συνοικισμού Νάξου οι οποίοι καθορίστηκαν με το από 25.8.1969 Π.Δ/γμα «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεχριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» και τροποποιήθηκαν με τα από 26.1.1979 (ΦΕΚ 105/Δ) και 8.2.1980 (ΦΕΚ 131/Δ) Π.Δ/τα και καθορίζονται ως εξής:

α) Μέγιστος συντελεστής δόμησης ένα και έξι δέκατα (1,6) για οικόπεδα επιφάνειας μέχρι 100 $μ^2$.

β) Μέγιστος συντελεστής δόμησης ένα και δύο δέκατα (1,2) για οικόπεδα επιφανείας από 100 έως 200 $μ^2$ με δυνατότητα η συνολική επιφάνεια ορόφων να είναι τα 160 $μ^2$.

γ) Μέγιστος συντελεστής δόμησης ένα (1,0) για οικόπεδα επιφανείας από 200 έως 300 $μ^2$ με δυνατότητα η συνολική επιφάνεια ορόφων να είναι μέχρι 240 $μ^2$.

δ) Για οικόπεδα μεγαλύτερα από 300 $μ^2$ μέγιστος συντελεστής δόμησης οκτώ δέκατα (0,8). Η μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου κατοικίας δεν δύναται να υπερβαίνει τα 400 $μ^2$.

2) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επτά και μισό (7,5) μέτρα μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο σε καμμιά περίπτωση (λόγω κλίσης εδάφους) δεν μπορεί να υπερβεί τα δεκα (10) μέτρα σε κανένα σημείο του.

Άρθρο 2.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει απο τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 5 Οκτωβρίου 1987

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ

(2)

Χαρακτηρισμός τμήματος του Δήμου Κηφισιάς (Ν. Αττικής) ως παραδοσιακού, αναθεώρηση των όρων και περιορισμών δόμησης και καθορισμός ειδικών χρήσεων γης του παραδοσιακού τμήματος του ρυμοτομικού σχεδίου Κηφισιάς.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 9 και 11.

2. Τις διατάξεις του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 3 και 4 (παρ. 1).

3. Την υπ' αριθ. ΟΙΚ. 75724/1151/30.12.83 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 767/Β) και ειδικότερα το άρθρο 5 όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 28112/356/17.4.85 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 205/Β).

4. Την υπ' αριθ. 384/86 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Κηφισιάς.

5. Τις από 1.9.86, 4.12.86 και 12.6.87 εισηγήσεις - αιτιολογικές εκθέσεις της Δ/νσης Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (Γ7).

6. Τις υπ' αριθ. 355/86 και 178/87 γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

7. Την υπ' αριθ. 491/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό το τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κηφισιάς που περικλείεται από τις οδούς Πεσματζόγλου, Σωκράτους, Παύλου Μελά, Ψαρρών, Πλειάδων, Πεσματζόγλου στο οποίο συμπεριλαμβάνονται τα οικόπεδα, που έχουν πρόσωπο στις παραπάνω περιμετρικές οδούς και βρίσκονται έξω από το περίγραμμα που φαίνεται με διακεκομμένη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 που έχει θεωρηθεί από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 54479/1987 πράξη του και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2.

Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται στο τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου Κηφισιάς που έχει χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακό με το άρθρο 1 του από 12.2.1982 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 180/Δ) και το άρθρο 1 παρ. 1 του από 20.2.1982 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 694/Δ) καθώς και στο τμήμα που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό με το άρθρο 1 του παρόντος καθορίζονται ως εξής:

1. Ως ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων εξακολουθούν να εφαρμόζονται αυτά που καθορίτηκαν με το Π.Δ/γμα της 16.8.77 «περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των ρυμοτομικών σχεδίων Κηφισιάς και Νέας Ερυθραίας (Αττικής)» (ΦΕΚ 279/Δ).

2. Ο συντελεστής δόμησης, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων, ο αριθμός των ορόφων, το μέγιστο ύψος των οικοδομών ορίζεται κατά τομείς Α και Β που φαίνονται στο ίδιο ως άνω διάγραμμα ως εξής:

Τομέας Α

– Συντελεστής δόμησης: ένα (1,00)

– Ποσοστό κάλυψης: εβδομήντα τοις εκατό (70%) της επιφανείας του οικοπέδου.

– Αριθμός ορόφων: δύο (2)

– Μέγιστο ύψος: οχτώ και μισό (8,5) μέτρα

– Επιτρέπεται η δημιουργία ανοιχτών εξωστών στους εσωτερικούς χώρους των κτιρίων οι οποίοι προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης.

Τομέας Β

– Συντελεστής δόμησης: εξήντα εκατοστά (0,60) για επιφάνεια οικοπέδου μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και σαράντα εκατοστά (0,40) για επιφάνεια οικοπέδου πέραν των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.

– Ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του οικοπέδου.

– Αριθμός ορόφων: τρείς (3)

– Μέγιστο ύψος: δέκα και μισό (10,50) μέτρα για τριόροφα κρίρια και οχτώ και μισό (8,5) για τα διόρωφα.

– Επιτρέπεται η δημιουργία ανοιχτών εξωστών στους εσωτερικούς χώρους των κτιρίων οι οποίοι προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης.

3. Η τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο γίνεται με τα παρακάτω κριτήρια:

α) Να μη βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού.

β) Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των ορόφων οικοπέδων.

γ) Να μη διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι στο οικόπεδο και ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εγκρίνει τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο και μπορεί να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς το ύφος και τη μορφή του όγκου των κτιρίων υπό τον όρο ότι δεν θα μειώνεται ούτε θα γίνεται υπέρβαση της εκμετάλλευσης του οικοπέδου.

4. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστηλώματα (PILOTIS).

5. Οι διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 4 και 5 του ως άνω Π.Δ/τος της 16.8.1977 που αφορούν την αύξηση του συντελεστού δόμησης των οικοπέδων μετά από παραχώρηση έκτασης στο Δήμο δεν εφαρμόζονται στο παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς.

6. Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός κτίρια όταν προκύπτει επιφάνεια κτιρίου μεγαλύτερη των τριακοσίων πενήντα (350) τ.μ.

Κατ' εξαίρεση, για κτίρια του δημοσίου τομέα καθώς και των νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα μπορεί η επιφάνειά τους να είναι μεγαλύτερη μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ και του δημοτικού συμβουλίου.

7α. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών ή διαφημίσεων σε οποιαδήποτε θέση του ακινήτου όπως στις προσόψεις και στα δώματα των κτιρίων, στις περιφράξεις καθώς και επί ικριωμάτων μέσα στο χώρο του οικοπέδου ή μπροστά από αυτό. Επιτρέπονται μόνο οι περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων των κτιρίων.

7β. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών στο ισόγειο καταστημάτων που αναφέρονται αποκλειστικά στο όνομα και στο αντικείμενο των εργασιών τους.

Οι φωτεινές επιγραφές στα ισόγεια των καταστημάτων έστω και αν τοποθετούνται μέσα σε προσθήκες, έχουν χρώμα λευκό ή κίτρινο, σταθερό και συνεχές και αποτελούνται από μεμονωμένα στοιχεία, γράμματα, αριθμούς.

8. Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών στο παραδοσιακό τμήμα του Δήμου Κηφισιάς απαιτείται έγκριση από την Ε.Π.Α.Ε. Η πολεοδομική υπηρεσία διαβιβάζει υποχρεωτικά το φάκελλο οποιουδήποτε θέματος στην ΕΠΑΕ η οποία ελέγχει τα σχέδια κτιριολογικών έργων, όπως ανέγερσης νέων οικοδομών, κατεδαφίσεις μερικές ή ολικές κτιρίων ετοιμορρόπων ή μη, επισκευές, αποκαταστάσεις κτιρίων, ανακατασκευές, διαμορφώσεις του φυσικού περιβάλλοντος χώρου.

9. Κάθε εργασία διαμόρφωσης κοινοχρήστων χώρων που εκτελείται από τη δημοτική αρχή πρέπει να εγκρίνεται προηγουμένως από την ΕΠΑΕ και να εναρμονίζεται με την υφιστάμενη φυσιογνωμία της περιοχής, να λαμβάνεται δε υπόψη και η διατήρηση του υφισταμένου πρασίνου.

10α. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Π.Δ/τος ισχύουν ως έχουν.

β. Για τις αιτήσεις οικοδομικών αδειών που συνοδεύονται από πλήρη φάκελλο αρχιτεκτονικής μελέτης οι οποίες έχουν υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική αρχή μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Π.Δ/τος εφαρμόζονται οι διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής της μελέτης στην αρμόδια αρχή.

Άρθρο 3.

1. Στο παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς που αναφέρεται στο άρθρο 2 του παρόντος Δ/τος καθορίζονται ζώνες ειδικών χρήσεων γης όπως σημειώνονται με τα στοιχεία Ι, ΙΙ, ΙΙΙ στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 ως ακολούθως:

Α. 1) Ζώνη Ι, περιλαμβάνει:

α) Κατοικίες

β) Ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών

γ) Παιδικές χαρές

δ) Κτίρια εκπαίδευσης

ε) Θρησκευτικούς χώρους

στ) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

2) Κατ' εξαίρεση και με τη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. και του δημοτικού συμβουλίου επιτρέπεται:

α) Επαναλειτουργία υπαρχόντων ξενοδοχείων

β) Πολιτιστικά κρίρια

γ) Χώροι συνάθροισης κοινού

δ) Αθλητικές εγκαταστάσεις

ε) Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων

στ) Γραφεία και επαγγελματικά εργαστήρια και καταστήματα μόνο στο ισόγειο των κτιρίων επί της οδού Κηφισιάς.

Β. Ζώνη ΙΙ, περιλαμβάνει:

α) Κατοικίες

β) Εμπορικά και επαγγελματικά καταστήματα μόνο στο ισόγειο

γ) Γραφεία, Διοίκηση

δ) Εστιατόρια, αναψυκτήρια

ε) Κέντρα διασκέδασης, ταβέρνες

στ) Ξενοδοχεία, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις

ζ) Χώρους συνάθροισης του κοινού

η) Πολιτιστικά κρίρια

θ) Κτίρια εκπαίδευσης

ι) Θρησκευτικούς χώρους

ια) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

ιβ) Χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων

ιγ) Παιδικές χαρές

Γ. Ζώνη ΙΙΙ, περιλαμβάνει:

α) Κατοικίες

β) Παιδικές χαρές

γ) Εστιατόρια, αναψυκτήρια

δ) Κέντρα διασκέδασης, ταβέρνες

ε) Ξενοδοχεία, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις

στ) Χώρους συνάθροισης του κοινού

ζ) Πολιτιστικά κτίρια

η) Θρησκευτικούς χώρους

θ) Χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων

2. Κατ' εξαίρεση στα χαρακτηρισμένα ως παραδοσιακά κτίρια μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ και του δημοτικού συμβουλίου, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις, ανεξάρτητα απο τις χρήσεις της ζώνης, στην οποία βρίσκονται:

α) Ξενώνες (πέρα των 20 κλινών)

β) Εντευκτήρια αναγνωρισμένων συλλόγων (σ' όλη την επιφάνεια του κτιρίου)

γ) Εστιατόρια

δ) Γραφεία

ε) Βιβλιοθήκες

στ) Ξενοδοχεία

ζ) Κτίρια επιστημονικής έρευνας

3. Χρήσεις που υπήρχαν κατά την 21.11.1983 ημέρα δημοσίευσης του από 20.10.83 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 694/Δ) επιτρέπεται να συνεχίσουν να λειτουργούν κατά παρέκκλιση απο τις διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων εφόσον λειτουργούν βάσει νόμιμης άδειας, σε κατάλληλο γι' αυτές χώρο, όπως ορίζουν οι σχετικές διατάξεις και επιπλέον μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ και του δημοτικού συμβουλίου, ότι δεν αποτελούν πηγή όχλησης για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και ιδιαίτερα την κατοικία.

Οι χώροι που στεγάζονται οι ως άνω υφιστάμενες κατά παρέκκλιση χρήσεις, επιτρέπεται να μεταβιβάζονται ή να ενοικιάζονται σε νέο χρήστη, απαγορεύεται όμως οποιαδήποτε επέκτασή τους.

4. Επίσης, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 η χορήγηση άδειας λειτουργίας επιχείρησης, εφόσον πληρούνται οι ειδικές για την εγκατάσταση της χρήσης διατάξεις και κατά την ημέρα δημοσίευσης του από 20.10.1983 Π.Δ/τος είχε εκδοθεί άδεια έναρξης άσκησης επιτηδεύματος και είχε διαμορφωθεί ο χώρος για τη συγκεκριμένη χρήση.

5. Ειδικότερα δεν επιτρέπεται η λειτουργία οποιασδήποτε χρήσης, που άσχετα από το είδος της, το μέγεθος της, τον αριθμό των καθισμάτων της ή την ονομασία της, αποτελεί πηγή όχλησης για το περιβάλλον της για οποιοδήποτε λόγο και ιδιαίτερα τη νύχτα. Η απαγόρευση επιβάλλεται σε περίπτωση οποιασδήποτε όχλησης της κατοικίας ανεξάρτητα αν αυτή προκαλείται από τις εγκαταστάσεις των χώρων ή το προσωπικό ή την πελατεία (μεγάφωνα, μικρόφωνα, ενισχυτές, προσέλευση ή αποχώρηση πελατών, κυκλοφοριακά προβλήματα). Σ' αυτή την περίπτωση το θέμα παραπέμπεται στις αρμόδιες αρχές για να προβούν στις σχετικές νόμιμες ενέργειες που προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία.

6. Δεν επιτρέπεται η χρήση και η κατάληψη των πεζοδρομίων - πεζοδρόμων και δρόμων για εξυπηρέτηση και υπαίθρια επέκταση των καταστημάτων της περιοχής, παρά μόνο με έγκριση του Δήμου και της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

Άρθρο 4.

Από τη δημοσίευση του παρόντος Δ/τος καταργούνται:

α) Τα άρθρα 2, 3, 5 και 6 του από 12.2.1982 Π./Δτος (ΦΕΚ 180/Δ) και

β) Το από 20.10.1983 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 694/Δ) εκτός από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 αυτού.

Άρθρο 5.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει απο τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβρρνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 1987

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

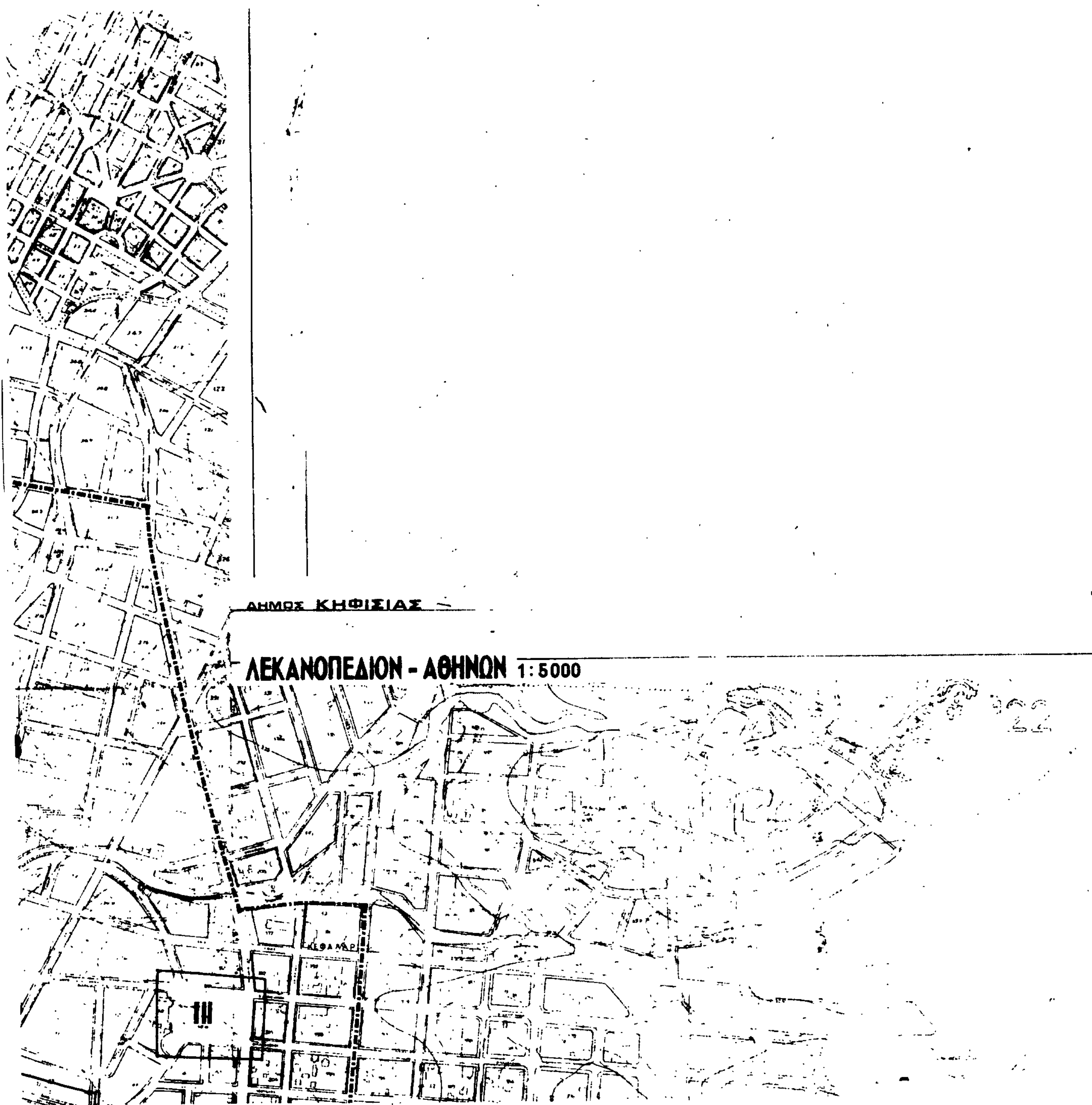
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

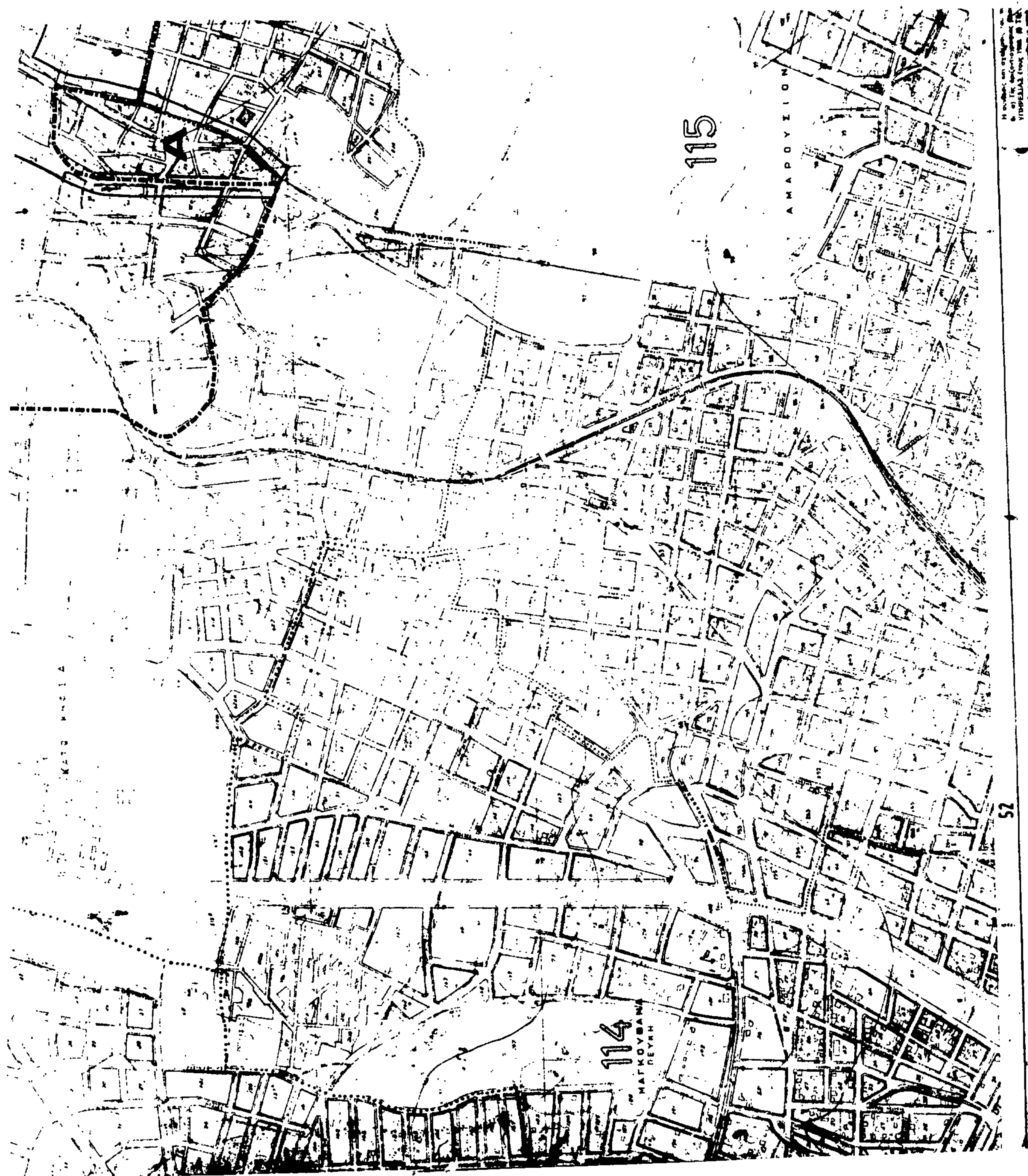
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

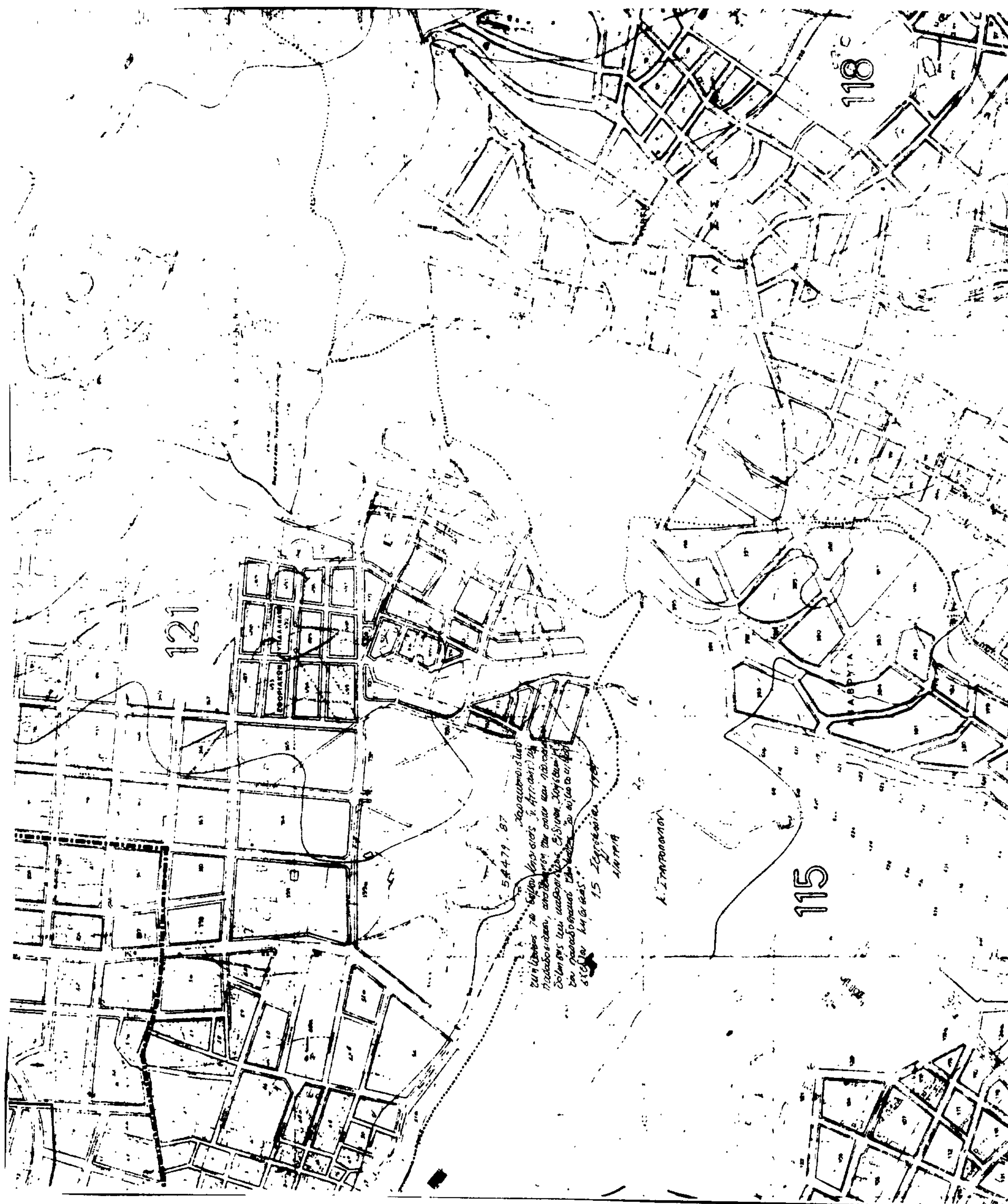
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ



Β
Ι
121


ΔΗΜΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ
ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟΝ - ΑΘΗΝΩΝ 1:5000
1Η


115
114
52


121
118
115
Π Ο Υ Ρ Γ Ε Ι Ο
ΟΙΚΙΣΜΟΥ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ